

**PELAKSANAAN MEDIASI DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SESUAI
PERATURAN MENTERI AGRARIA NO. 11
TAHUN 2016 DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA TEGAL**



SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

Oleh :

**HERU SETIYAWAN
NPM 5116500092**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL
2020**

LEMBAR BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH SESUAI PERATURAN MENTERI AGRARIA NO. 11 TAHUN
2016 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL**

HERU SETIYAWAN
NPM 5116500092

Telah Dipertahankan Didepan Tim Penguji pada Tanggal

dan Dinyatakan LULUS dengan Nilai.....

Tegal,

Dosen Penguji I
Dr. EVY INDRIASARI, S.H.,S.Pn.,M.H
NIDN 0605037501

(Penguji I)

Dosen Penguji II
Dr. NURIDIN, S.H.,M.H
NIDN 0610116002

(Penguji II)

Dosen Pembimbing I
Dr. H. SANUSI, S.H., M.H
NIDN 0609086202

(Pembimbing I)

Dosen Pembimbing II
Dr. H. MUKHIDIN, S.H., M.H
NIDN 0621076101

(Pembimbing II)

Mengetahui,
Dekan,



Dr. ACHMAD IRWAN HAMZANI, SHI, M.Ag.

NIDN : 0615067604

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**PELAKSANAAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH SESUAI PERATURAN MENTERI AGRARIA NO. 11 TAHUN
2016 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL**

HERU SETIYAWAN

NPM 5116500092

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing

Tegal, 23 Juli 2020

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II



Dr. H. SANUSI, S.H., M.H

NIDN 0609086202



Dr. H. MUKHIDIN, S.H., M.H

NIDN 0621076101

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Pancasakti Tegal



Dr. ACHMAD IRWAN HAMZANI, SHI, M.Ag.

NIDN 0615067604

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH SESUAI PERATURAN MENTERI AGRARIA NO. 11 TAHUN
2016 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL**

**HERU SETIYAWAN
NPM 5116500092**

Telah Diperiksa dan Disahkan oleh

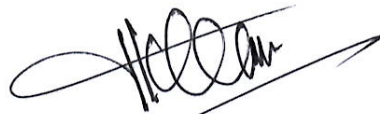
Tegal, 2020

Penguji I

Penguji II



Dr. EVY INDRIASARI, S.H., S.Pn., M.H
NIDN 0605037501



Dr. NURIDIN, S.H., M.H
NIDN 0610116002

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II



Dr. H. SANUSI, S.H., M.H
NIDN 0609086202



Dr. H. MUKHIDIN, S.H., M.H
NIDN 0621076101

Mengetahui
Dekan,



Dr. ACHMAD IRWAN HAMZANI, SHI, M.Ag.
NIDN : 0615067604

HALAMAN PERNYATAAN

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Heru Setiyawan

Npm : 5116500092

Tempat/Tanggal Lahir : Pemalang, 02 November 1997

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : **PELAKSANAAN MEDIASI DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SESUAI
PERATURAN MENTERI AGRARIA NO. 11
TAHUN 2016 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA
TEGAL**

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H.) yang telah penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tegal, 23 Juli 2020

Yang menyatakan



HERU SETIYAWAN

ABSTRAK

Tanah merupakan bagian penting bagi kehidupan masyarakat. Terjadinya permasalahan pertanahan yang muncul, biasanya dalam proses penyelesaian sengketa pertanahannya hanya dilakukan dengan cara litigasi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam Pelaksanaan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 dan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab timbulnya sengketa tanah.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian normatif empiris. Pendekatan penelitian pada penelitian ini menggunakan pendekatan secara normatif dan empiris. Metode pengumpulan data menggunakan studi pustaka dan studi lapangan dan penelitian ini dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan kini dengan adanya Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan cara non litigasi (mediasi). Tingkat keberhasilan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Tegal dikatakan berhasil dan sesuai dengan prosedur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016.

Kata Kunci: Sengketa, Mediasi, ATR/BPN, PMNA No. 11 Tahun 2016.

ABSTRACT

Land is an important part of people's lives. The occurrence of land problems that arise, usually in the process of resolving land disputes is only done by litigation.

This study aims to determine the role of the Tegal City Land Office in the Mediation of Land Dispute Settlement in accordance with Minister of Agrarian Regulation No. 11 of 2016 and to find out the factors causing land disputes.

This type of research is empirical normative research. The research approach in this study uses a normative and empirical approach. The data collection method used literature and field studies and this research was analyzed descriptively qualitatively.

The results of this study indicate that now with the Regulation of the Minister of Agrarian Number 11 of 2016 concerning Settlement of Land Cases, dispute resolution can be carried out by non-litigation (mediation) method. The success rate of mediation at the Tegal City Land Office is said to be successful and in accordance with the procedures in the Minister of Agrarian Regulation No. 11 of 2016.

Keywords: Dispute, Mediation, ATR / BPN, PMNA No. 11 of 2016.

MOTTO

“Pendidikan merupakan perlengkapan paling baik untuk hari tua.”

(Aristoteles)

*“Jika kamu ingin hidup bahagia, terikatlah pada tujuan, bukan pada orang
ataupun benda.”*

-Albert einstein-

HALAMAN PERSEMBAHAN

Segala puji bagi Allah Subhanahuwata'ala atas rahmat, karunia serta hidayah-Nya yang diberikan. Shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad Shalallahu'alaihiwassalam, suri tauladan Akhlaqul Kharimah, dengan segala kerendahan hati, saya persembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tua tercinta, Bapak Tugiran dan Ibu Ngadiyem serta Kakak Chandra Addy Saputra yang telah memberikan do'a restu dan dukungannya.
2. Istriku tersayang, Wiyanti, A.Md.Kom. yang tidak pernah lelah membantu, mencurahkan pikiran dan tenaga serta memberikan dukungan penuh demi menyelesaikan skripsi ini, dan Bapak Ibu Mertua yang telah memberikan do'a restu serta dukungan.
3. Wenda Riniswati dan Suami yang sudah membantu, bekerjasama menyelesaikan skripsi ini
4. Bapak Puji Gunawan, SH. selaku Kepala Subseksi Sengketa Konflik dan Perakara Pertanahan yang sudah membantu memberikan informasi untuk skripsi ini.
5. Bapak Prof. Dr. Fakhruddin, M.Pd. selaku rektor Universitas Pancasakti Tegal
6. Bapak Dr. Achmad Irwan Hamzani SHI, M.Ag. selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
7. Bapak Dr. H. Sanusi, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing I.
8. Bapak Dr. H. Mukhidin, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing II.
9. Kepala Seksi dan Kepala Subseksi serta Teman-Teman Staff Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Tegal.
10. Semua yang telah memberikan dukungan dalam menyelesaikan Skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap *Alhamdulillahirobbil'alamin*, segala puji bagi Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Shalawat teriring salam senantiasa terlimpahkan kepada Baginda Rasulullah Muhammad *Shlallahu'alaihiwasallam*, keluarga, sahabat dan seluruh pengikutnya yang senantiasa mengikuti jalan petunjuk-Nya. Aamiin. Hanya dengan kehendak-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **PELAKSANAAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SESUAI PERATURAN MENTERI AGRARIA NO. 11 TAHUN 2016 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL** ini diajukan untuk memenuhi syarat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dorongan dari berbagai pihak yang kepadanya patut diucapkan terimakasih. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Prof. Dr.Fakhruddin, M.Pd selaku rektor Universitas Pancasakti Tegal.
2. Dr. Achmad Irwan Hamzani SHI, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
3. Kanti Rahayu, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I / Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal
4. Dr. H. Sanusi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
5. Imam Asmarudin, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
6. Tiyas Vika Widyastuti, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti.

7. Dr. H. Sanusi, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing I dan Dr. H. Mukhidin, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing II yang telah berkenan memberikan bimbingan dan arahan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Seluruh dosen dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal atas segala ilmu, masukan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis.
9. Siyamto, A.Ptnh.,MSi selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Tegal atas izin yang diberikan kepada penulis untuk melakukan penelitian.
10. Puji Gunawan, SH selaku Kepala Subseksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Tegal atas bantuan informasi yang telah diberikan kepada penulis.
11. Kedua orang tua tercinta, Bapak Tugiran dan Ibu Ngadiyem serta Kakak Chandra Addy Saputra yang telah memberikan do'a restu dan dukungannya.
12. Istriku tersayang, Wiyanti, A.Md.,Kom. yang tidak pernah lelah membantu, mencurahkan pikiran dan tenaga serta memberikan dukungan penuh demi menyelesaikan skripsi ini, dan Bapak Ibu Mertua yang telah memberikan do'a restu serta dukungan.
13. Wenda Riniswati dan Suami yang sudah membantu, bekerjasama menyelesaikan skripsi ini
14. Kepala Seksi dan Kepala Subseksi serta Staff Seksi Infrastruktur Pertanahn Kantor Pertanahan Kota Tegal.
15. Teman-teman seperjuangan Jurusan Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

16. Serta seluruh pihak yang ikut membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Semoga Allah Swt. membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan kepada penulis. Akhirnya hanya kepada Allah Swt. penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca umumnya.

Tegal, 23 Juli 2020

Penulis

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Heru Setiyawan
NPM : 5116500092
Tempat/Tanggal Lahir : Pemalang, 02 November 1997
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Bukit Tinggi No. 11 Debong Tengah
Kota Tegal

Riwayat Pendidikan

No	Nama Sekolah	Tahun Masuk	Tahun Lulus
1	SD Negeri 02 Banjardawa Pemalang	2004	2010
2	SMP Negeri 02 Taman Pemalang	2010	2013
3	SMA Negeri 3 Pemalang	2013	2016
4	S1 Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal	2016	-

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Tegal, 23 Juli 2020

Hormat Saya,

Heru Setiyawan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
ABSTRAK	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Tinjauan Pustaka	6
F. Metode Penelitian	8
G. Sistematika Penulisan	12
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Mediasi	15

1) Pengertian Mediasi	15
2) Jenis-jenis Mediasi	17
3) Prinsip-prinsip Mediasi.....	18
4) Kelebihan dan Kekurangan Mediasi.....	18
B. Sengketa Hak Atas Tanah.....	21
1) Pengertian Sengketa	21
2) Jenis-jenis Sengketa.....	22
C. Penyelesaian Sengketa Tanah	24
1) Litigasi	24
2) Non Litigasi.....	25
D. Hak Atas Tanah.....	28
1) Pengertian Tanah	28
2) Pengertian Hak Atas Tanah.....	29
3) Status Hak Atas Tanah.....	30
4) Sifat Hak Atas Tanah.....	35
E. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional	36
1) Pengertian Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan	36
2) Visi Misi dan Tugas Pokok Fungsi Badan Pertanahan Nasional	37
3) Peran BPN Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi.....	39

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A. HASIL PENELITIAN	41
1) Luas dan Letak Wilayah	41
2) Administrasi	41
3) Kantor Pertanahan Kota Tegal	42
4) Wawancara Hasil Penelitian	45
B. PEMBAHASAN	51
1) Peran Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam Pelaksanaan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016	51
2) Faktor-Faktor Yang Menjadi Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah	62
BAB IV : PENUTUP	67
1) Kesimpulan	67
2) Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	70

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan salah satu sumber kehidupan manusia. Diatas tanah manusia bisa melangsungkan kehidupannya, memenuhi segala kebutuhan hidupnya dan menjalani segala aktivitas sehari-harinya. Fungsi tanah tidak terlepas dari peran manusia dalam memanfaatkannya. Manusia menguasai dan membangun tempat tinggal diatas tanah yang merupakan fungsi sosial tanah, lalu manusia menggarap tanah untuk dijadikan persawahan atau perkebunan membuat tanah mempunyai fungsi ekonomi. Tanah juga bisa menjadikan manusia mempunyai kekuasaan untuk mengendalikan sesamanya dan membuat dirinya lebih berkuasa.

Masyarakat pada awalnya menempati, menggarap atau menguasai tanah kosong yang tidak dikuasai oleh orang lain untuk dijadikan sumber penghidupannya, lalu kemudian setelah itu berpindah kepada keturunannya atau keluarganya akhirnya menjadi turun temurun. Ada juga karena posisinya sebagai pemangku adat atau dalam penguasaan masyarakat hukum adat yang menguasai tanah, maka menjadilah tanah adat. Selain itu, ada yang menguasai dan menggarap tanah kemudian apabila sudah tidak subur lagi lalu ditinggalkan pemiliknya, maka menjadilah tanah terlantar.

Pada zaman sekarang ini, fungsi tanah dalam masyarakat mengalami pergeseran yang dulunya hanya sebagai tempat bermukim, disamping sebagai

sumber penghidupan mereka yang memberi nafkah lewat usaha pertanian, perkebunan dan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia karena segala aktifitas umumnya berlangsung diatas tanah. Sekarang tanah dijadikan sebagai tempat untuk membangun gedung-gedung, perkantoran, olahraga, perindustrian, serta tempat pembuangan sampah, bahkan tempat untuk sarana umum dan ada juga yang menjadikannya sebagai tempat wisata bagi masyarakat.

Oleh karena itu, menjadi tanggung jawab secara nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penggunaan, pengusahaan dan pemilikan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana telah digariskan di dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Betapa pentingnya keberadaan tanah bagi setiap orang untuk saat ini sebagaimana balasan sosiologi dan ekonomi terhadap tanah diatas, sehingga faktor pendorong bagi siapa saja untuk selalu berusaha sedapat mungkin mempunyai dan memiliki serta menguasai sebidang tanah walaupun pemilikan awalnya hanyalah sebagai suatu pengakuan dari yang bersangkutan.

Kewenangan pemerintah melalui hak menguasai dari Negara tersebut menjadi acuan dan landasan yuridis menetapkan berbagai macam hak atas

tanah, baik terhadap tanah-tanah yang dapat dikuasai dan dimiliki secara perorangan, maupun terhadap tanah bagi badan-badan hukum yang dapat memiliki secara bersama-sama (kolektif) dengan tetap memberikan bukti kepemilikan dan penguasaan atas tanah tersebut menurut ketentuan hukum yang berlaku dengan seadil-adilnya.

Indonesia adalah salah satu negara agraris dimana tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan. Tanah menjadi salah satu sumber daya manusia yang sangat berarti bagi kesejahteraan masyarakat dan sebagai tempat berlangsungnya aktivitas sehari-hari. Kebutuhan tanah yang meningkat di kalangan masyarakat membuat tanah menjadi kebutuhan pokok yang harus dimiliki setiap umat manusia, karena telah menjadi kebutuhan yang penting tak jarang juga terjadi sengketa pertanahan.

Sengketa tanah merupakan salah satu masalah yang tidak ada habis-habisnya untuk dibahas. Berbicara mengenai pertanahan salah satu undang-undang di Indonesia yang mengatur tentang hal tersebut yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 16 UUPA mengatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak untuk memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang

dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Kasus sengketa pertanahan selalu ada di tengah masyarakat, dalam menyelesaikan masalah atau sengketa tanah masyarakat berpandangan hanya dapat diselesaikan di dalam pengadilan. Namun sekarang penanganan masalah sengketa dapat dilakukan dalam dua cara, yaitu cara litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Penyelesaian sengketa di pengadilan dilakukan jika tidak tercapainya kesepakatan dalam menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Penyelesaian di pengadilan terjadi karena salah satu pihak merasa di rugikan dan membuat laporan gugatan ke pihak peradilan, maka sengketa tersebut di selesaikan di pengadilan.

Penyelesaian sengketa tanah dapat diajukan dengan mengajukan gugatan keperdataan, misalnya sengketa mengenai hak waris, jual beli tanah yang berdimensi keperdataan, sengketa utang piutang dan sebagainya.¹

Adapun penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan atas dasar itikad baik oleh para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian melalui jalur litigasi (pengadilan), di atur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur non litigasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional (mediasi) yang dilakukan oleh Badan Pertanahan

¹Badriyah Harun, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2013, hlm 82.

Nasional ini belum banyak diketahui oleh masyarakat luas. Penyelesaian Sengketa mediasi dapat dilakukan sebelum kasusnya sampai ke pengadilan.

Kota Tegal adalah kota kecil yang sedang berkembang dan termasuk salah satu kota yang padat penduduknya. Berdasarkan jumlah penduduk dan pesatnya kemajuan di Kota Tegal tidak menutup kemungkinan jika di Kota Tegal terdapat permasalahan sengketa pertanahan. Selama ini sebelum dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, penyelesaian sengketa hak atas tanah dilakukan melalui jalur litigasi (pengadilan). Karena telah keluarnya peraturan tersebut jadi penyelesaian sengketa hak atas tanah dapat dilakukan melalui jalur non litigasi (mediasi) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Di Kantor Pertanahan Kota Tegal.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat dirumuskan pokok masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah peran Kantor Pertanahan dalam Pelaksanaan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016?

2. Faktor-faktor apa yang menjadi penyebab timbulnya sengketa tanah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui peran Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam Pelaksanaan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab timbulnya sengketa tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Untuk menambah wawasan pengetahuan serta pemahaman penulis terhadap faktor-faktor penyebab timbulnya sengketa tanah yang sering terjadi dalam masyarakat.
2. Memberikan pemahaman bagi masyarakat tentang pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016.
3. Sebagai saran atau masukan bagi pemerintah dalam hal sumbangan pemikiran terhadap lembaga yang berwenang mengenai berbagai konflik pertanahan yang sering terjadi dalam masyarakat.

E. Tinjauan Pustaka

Berdasarkan penelitian kepustakaan maupun secara online terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan mediasi penyelesaian sengketa tanah, yaitu :

No	Data Peneliti	Judul Penelitian	Rumusan Masalah
1.	Penelitian Rayi Ady Wibowo NIM E.1106170 Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta 2010	Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	1. Apa dasar hukum kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dalam penyelesaian sengketa tanah di kecamatan Karanganyar ? 2. Apakah penyelesaian sengketa tanah di kecamatan Karanganyar melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar sudah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang ada?
2.	Penelitian Muh.Diswan R NIM.10500109048Ju rusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar 2013	Fungsi Dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Menurut Hukum Dan Perundang – Undangan Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Takalar	1. Bagaimana Fungsi dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) menurut Hukum dan Perundang-undangan dalam penyelesaian sengketa pertanahan ? 2. Sejauh manakah peran BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Takalar ? 3. Faktor-faktor apa yang menyebabkan sehingga timbulnya sengketa dan konflik pertanahan

3.	Penelitian Tommy Is Yudistiro NPM. 1542011015 Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung Bandar Lampung 2019	Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung	1. Bagaimana prosedur penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung ? 2. Bagaimana tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah melalui Mediasi di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung ?
----	---	---	---

F. Metode Penelitian

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang menggunakan data primer yang sumber datanya dapat diperoleh melalui observasi, penyebaran angket, wawancara, dan partisipasi dan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang menggunakan data sekunder yang sumber datanya dapat diperoleh melalui penelusuran dokumen.

Penelitian ini adalah penelitian normatif empiris. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis dari aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, stuktur dan komposisi, lingkup dan materi, penjelasan umum dari pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan

mengikat suatu Undang – Undang tetapi tidak mengikat aspek terapan atau implementasinya.²

Penelitian empiris adalah penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat.³ Penelitian hukum normatif dengan cara mengkaji hukum tertulis yang bersifat mengikat dari segala aspek yang kaitannya dengan pokok bahasan yang diteliti. Penelitian hukum empiris dengan cara mengkaji Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tegal.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian pada penelitian ini menggunakan pendekatan secara normatif. Pendekatan secara normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti pada penelitian ini.⁴

C. Sumber Data

Jenis data dapat dilihat dari sumbernya, dapat dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan data yang diperoleh dari bahan pustaka. Dalam mendapatkan data atau jawaban yang tepat dalam membahas proposal skripsi ini, serta sesuai dengan pendekatan penelitian

²Abdulkadir Muhamad. 2004. Hukum dan Penelitian Hukum. Bandung: PT. CitraAditya Bakti, hal. 101

³*Ibid*, hlm.155

⁴*Ibid*, hlm.62

yang digunakan dalam penelitian ini, maka jenis data yang digunakan adalah:

1. Data Primer

Data primer, yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Data diperoleh atas wawancara dengan informan yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Tegal, dan Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kota Tegal.

2. Data sekunder

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, data sekunder diperoleh dengan mempelajari dan mengkaji literatur-literatur, dan perundang-undangan. Data sekunder ini menghasilkan bahan hukum sekunder, terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

1. Undang-Undang Dasar 1945.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementrian Agraria dan Tata Ruang.
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

5. Petunjuk Teknis Nomor : 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang
Mekanisme Pelaksanaan Mediasi

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti literatur-literatur/buku, hasil-hasil penelitian, dan sebagainya.
- c. Bahan Hukum Tersier, seperti kamus-kamus yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

D. Metode Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan diperoleh dengan menggunakan metode pengumpulan data, yang terdiri dari:

1. Studi Pustaka

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mempelajari Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri Agraria dan literatur hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.

2. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan langsung di lapangan guna memperoleh informasi dan memperoleh data primer dengan melakukan wawancara dengan informan yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Tegal, dan Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kota Tegal.

E. Metode Analisis Data.

Untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang ada maka data tersebut perlu dianalisis. Pada penelitian ini data dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan mendeskripsikan atau menggambarkan data yang dihasilkan dari penelitian lapangan kedalam bentuk penjelasan dengan cara sistematis sehingga memiliki arti dan dapat dirangkum guna pembahasan pada bab-bab selanjutnya.

G. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini mengemukakan tentang latar belakang masalah mengenai penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, perumusan masalah yang bertujuan mengarahkan isi agar jelas dan menjadi pedoman peneliti untuk menganalisa data dalam pembahasan, tujuan penelitian yang terdiri dari tujuan obyektif dan subyektif, manfaat penelitian secara teoritis dan praktis, metode penelitian yang atas jenis penelitian, sifat, pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisa data, dan sistematika penulisan.

Urutan Penulisan pada Bab I sebagai berikut :

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian

- D. Manfaat Penelitian
- E. Tinjauan Pustaka
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan dibahas tentang kerangka teori yang terdiri atas tinjauan umum tentang sengketa hukum atas tanah, pengertian tanah, pengertian hukum agraria, hak – hak atas tanah, pengertian sengketa hukum atas tanah, tipologi sengketa pertanahan, tinjauan umum tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Pertanahan, pengertian BPN dan Kantor Pertanahan, tugas pokok dan fungsi dari BPN dan Kantor Pertanahan, tinjauan umum tentang mediasi, pengertian mediasi, tahapan mediasi dan kerangka pemikiran.

- A. Tinjauan Umum Tentang Mediasi
- B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah
- C. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Hak Atas Tanah
- D. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah
- E. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dan Kantor Pertanahan

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasannya, yang merupakan bagian pokok dari keseluruhan penulisan skripsi yang

membahas, menguraikan dan menganalisa rumusan permasalahan penelitian yang meliputi :

- A. Bagaimanakah peran Kantor Pertanahan dalam Pelaksanaan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016?
- B. Faktor-faktor apa yang menjadi penyebab timbulnya sengketa tanah ?

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini berisi simpulan dari semua yang telah dibahas sebelumnya dan menjawab rumusan masalah dan serta berisi saran yang sesuai dengan rumusan masalah.

Urutan Penulisan pada Bab IV sebagai berikut :

- A. Simpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Mediasi

Istilah mediasi cukup gencar dipopulerkan oleh akademisi dan praktisi akhir-akhir ini. Para ilmuwan berusaha mengungkap secara jelas makna mediasi dalam berbagai literatur ilmiah melalui riset dan studi akademik. Para praktisi juga cukup banyak menerapkan mediasi dalam praktek penyelesaian sengketa. Perguruan tinggi, lembaga swadaya masyarakat (LSM), dan berbagai lembaga lain cukup banyak menaruh perhatian pada mediasi ini. Namun, istilah mediasi tidak mudah didefinisikan secara lengkap dan menyeluruh, karena cakupannya cukup luas. Mediasi tidak memberikan suatu model yang dapat diuraikan secara terperinci dan dibedakan dari proses pengambilan keputusan lainnya.¹

1. Pengertian Mediasi

Dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, mengartikan mediasi adalah proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat.² Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator, dimana mediator sebagai pihak

¹ Gatot Sumartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2006, hlm. 119

² Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1998, hlm. 569

ketiga yang bersifat netral yang membantu para pihak dalam penyelesaian sengketa.

Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. Berbeda dengan hakim atau arbiter, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa antara para pihak. Dalam hal ini para pihak menguasakan kepada mediator untuk membantu mereka menyelesaikan persoalan-persoalan diantara mereka.

Asumsinya, bahwa pihak ketiga akan mampu mengubah kekuatan dan dinamika sosial hubungan konflik dengan cara mempengaruhi kepercayaan dan tingkah laku pribadi para pihak, dengan memberi pengetahuan atau informasi, atau dengan menggunakan proses negosiasi yang lebih efektif dengan demikian membantu para peserta untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dipersengketakan.

Mediasi adalah proses pemecahan masalah dimana pihak luar tidak memihak, bekerja sama dengan pihak-pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian yang memuaskan. Dapat ditarik kesimpulan dari rumusan di atas bahwa pengertian mengenai mediasi mengandung unsur-unsur sebagai :

1. Mediasi adalah sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan perundingan

2. Mediator terlibat dan diterima oleh para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian.
3. Mediator bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian.
4. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk membuat keputusan selama perundingan berlangsung.
5. Tujuan mediasi adalah untuk membuat atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa guna mengakhiri sengketa.³

Dengan demikian, solusi yang dihasilkan mengarah kepada *win-win solution*.

2. Jenis-Jenis Mediasi

Mediasi dapat dikatakan suatu cara yang digunakan dalam menyelesaikan masalah dengan melakukan musyawarah atau perundingan antara para pihak yang bersengketa. Mediasi dibagi berdasarkan tempat menjadi dua jenis, yaitu mediasi yang dilakukan di pengadilan dan dilakukan diluar pengadilan.

Mediasi di pengadilan termasuk sebuah mediasi yang sudah banyak diketahui oleh masyarakat. Semakin hari semakin banyak perkara yang menumpuk di Pengadilan. Akibatnya sering kali para pihak yang mengajukan sengketa di Pengadilan harus menunggu dalam jangka waktu yang cukup lama, maka dari itu untuk mengurangi banyaknya

³ Sujud Margono, *Pengertian Mediasi*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010, hal.32.

perkara yang ditangani oleh pengadilan pada saat ini dibuat suatu proses mediasi.

Mediasi di pengadilan diharapkan sebagai salah satu proses penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah, serta dapat memberikan akses yang lebih besar kepada para pihak menemukan penyelesaian yang memuaskan dan memenuhi rasa keadilan.

3. Prinsip-Prinsip Mediasi

Dalam berbagai literatur ditemukan sejumlah prinsip mediasi. Prinsip dasar (*basic principles*) adalah landasan filosofis dari diselenggarakannya kegiatan mediasi. ⁴David Spencer dan Michael Brogan merujuk pada pandangan Ruth Carlton tentang lima prinsip mediasi. Lima prinsip ini dikenal dengan lima dasar filsafat mediasi. Kelima prinsip tersebut adalah prinsip kerahasiaan (*confidentiality*), prinsip sukarela (*volunteer*), prinsip pemberdayaan (*empowerment*), prinsip netralitas (*neutrality*), dan prinsip solusi yang unik (*a unique solution*).

4. Kelebihan dan Kekurangan Mediasi

Mediasi merupakan suatu proses negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar yang tidak memihak dan netral yang akan bekerja dengan pihak bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut secara memuaskan bagi kedua

⁴ John Michael Hoynes, Cretchen L. Haynes dan Larry Sun Fang, *Mediation: Positive Conflict Management*, NewYork: SUNY Press, 2004 ,hlm. 16

belah pihak.⁵ Mediasi sebagai penyelesaian sengketa dapat menemukan beberapa keuntungan yang dapat dikatakan sebagai kelebihan dari mediasi. Mediasi dapat memberikan beberapa kelebihan penyelesaian sebagai berikut:

- a. Penyelenggaraan proses mediasi tidak diatur secara rinci dalam peraturan perundang - undangan sehingga para pihak memiliki keluwesan atau keleluasaan dan tidak terperangkap dalam bentuk - bentuk formalis, seperti halnya dalam proses litigasi.⁶
- b. Mediasi diselenggarakan secara tertutup dan rahasia. Artinya adalah bahwa hanya para pihak dan mediator yang menghadiri proses mediasi, sedangkan pihak lain tidak diperkenankan untuk menghadiri sidang - sidang mediasi.
- c. Dalam proses mediasi, pihak materiil atau principal dapat secara langsung berperan serta dalam melakukan perundingan dan tawar - menawar untuk mencapai penyelesaian masalah tanpa harus diwakili oleh kuasa hukum masing - masing.
- d. Sesuai sifatnya yang konsensual atau mufakat dan kolaboratif, mediasi dapat menghasilkan penyelesaian menang - menang bagi para pihak (*winwin solution*).

Disamping kelebihan - kelebihan mediasi dalam menyelesaikan sengketa, disini lain sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa,

⁵ Gatot Soemartono, *Op.cit*, hlm 122.

⁶ Takdir Rahmadi, *Op.cit*, hlm 21.

mediasi juga memiliki kelemahan - kelemahan yang perlu disadari oleh peminat mediasi atau praktisi mediasi, yaitu :

- a. Mediasi hanya dapat diselenggarakan secara efektif jika para pihak memiliki kemauan atau keinginan untuk menyelesaikan sengketa secara konsesus. Jika hanya salah satu pihak saja memiliki keinginan menempuh mediasi maka mediasi tidak akan pernah terjadi dan jika pun terlaksana tidak berjalan efektif.
- b. Pihak yang tidak beretika baik dapat memanfaatkan proses mediasi sebagai taktik untuk mengulur - ulur waktu penyelesaian sengketa, misalnya dengan tidak mematuhi jadwal sesi - sesi mediasi atau berunding sekadar untuk memperoleh informasi tentang kelemahan lawan.
- c. Beberapa kasus mungkin tidak dapat di mediasi, terutama kasus - kasus yang berkaitan dengan masalah ideologis dan nilai dasar yang tidak menyediakan ruang bagi para pihak untuk melakukan kompromi - kompromi.
- d. Mediasi dipandang tidak tepat untuk digunakan jika masalah pokok dalam sebuah sengketa adalah soal penentuan hak (*rights*) karena sengketa soal penentuan hak haruslah diputuskan oleh hakim, sedangkan mediasi lebih tepat untuk digunakan menyelesaikan sengketa terkait dengan kepentingan (*interest*).⁷

⁷ *Ibid*, hlm 22-28.

B. Sengketa Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sengketa

Sengketa adalah pertentangan atau konflik antara dua pihak atau kelompok yang pemicunya antara lain perbedaan tentang suatu kepentingan atau hak milik. Biasanya pihak yang merasa dirugikan akan melakukan suatu tindakan - tindakan untuk membalas atas kerugian yang ditimpanya karena sengketa ini bisa menimbulkan akibat hukum dan karena perbuatan tersebut bisa dikenai sanksi untuk salah satu diantara mereka.⁸

Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Menurut Rusmadi Murad, pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya

⁸ Fitroin Jamilah, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Pustaka Yustisa, Yogyakarta, 2014, hlm 12.

dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁹

2. Jenis-jenis Sengketa Tanah

Mengutip dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam kasus pertanahan, yang namanya sengketa tanah dan selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak.

Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional. Adapun tipologi kasus pertanahan berdasarkan pengelompokan Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut :¹⁰

- a. Penguasaan tanah tanpa hak yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan diatas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

⁹Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah* , Bandung : Mandar Maju, 1991, Hal.2

¹⁰Angger Sigit, Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015, hlm 138-139.

- c. Sengketa waris yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperbolehkan dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
- d. Sertifikat ganda yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu).
- e. Sertifikat pengganti yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- f. Akta Jual Beli Palsu yaitu perbedaan persepsi, nilai pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli Palsu.
- g. Kekeliruan penunjukan batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan penunjukan batas yang salah
- h. Tumpang tindih yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- i. Putusan pengadilan yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan

dengan subjek atau objek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Jenis-jenis sengketa tersebutlah yang sering muncul di tengah-tengah masyarakat. Jenis-jenis sengketa tersebut dapat diselesaikan oleh pihak yang berwenang seperti Badan Pertanahan Nasional. Dalam lingkup hukum formal, penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi diatur dalam Pasal 6 hingga Pasal 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

C. Penyelesaian Sengketa Tanah

1. Litigasi (melalui peradilan)

Penyelesaian sengketa melalui peradilan ini diatur dalam UU No.4 tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman, pasal (1) dengan tegas menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan demi terselenggaranya Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

Persoalan sengketa pertanahan dalam masyarakat akhir-akhir ini terlihat kian cenderung meningkat akumulasi perkara pertanahan yang masuk ke Mahkamah Agung yang diperkirakan berkisar antar 65 % hingga 70% setiap tahun belum terhitung yang belum selesai ketika diputus pada

tingkat pertama maupun pada tingkat banding. Sebagian besar kasus-kasus tersebut berasal dari lingkungan peradilan umum.

2. Non Litigasi

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan lebih dikenal dengan istilah Alternatif penyelesaian sengketa (APS) atau Alternative Dispute Resolution. Di Negara maju (dan sudah dimulai oleh beberapa perusahaan besar di Indonesia), penyelesaian sengketa melalui MAPS atau ADR bahkan perjanjian, sehingga jika ternyata muncul perselisihan di kemudian hari, maka para pihak akan menyelesaikannya melalui lembaga MAPS/ADR tersebut (tidak melalui pengadilan). Adapun bentuk Alternatif penyelesaian sengketa adalah :¹¹

a. Konsiliasi

Dalam bentuk ini sengketa di selesaikan melalui parlemen kursi parlemen kedua belah pihak berdiskusi dan berdebat secara terbuka atau bebas untuk mencapai kesepakatan.

b. Mediasi

Kedua belah pihak sepakat mencari nasehat dari pihak ketiga, penyelesaian sengketa melalui bentuk ini, atas kesepakatan kedua belah pihak yang bersengketa, masalahnya akan diselesaikan melalui bantuan seseorang / penasehat ahli maupun melalui seorang mediator pihak ketiga ini yang memberikan bantuan ini harus bersifat netral dan

¹¹ Dalam Buku Rahmadi Usman, diringkas dari M. Yahya Harahap. 1997. *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 210-212.

tidak memihak, mediator berkewajiban melaksanakan tugas dan fungsinya berdasarkan kehendak dan kemampuan para pihak.

c. Arbitrase

Yaitu kedua belah pihak bersepakat untuk mendapat keputusan yang bersifat legal sebagai jalan keluar penyelesaian sengketa menurut pasal (1) butir, UU No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan APS, Arbitrase (Arbitran) adalah cara penyelesaian suatu perkara perdata diluar pengadilan umum yang di dasarkan pada perjanjian Arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersangkutan.

d. Musyawarah

Sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerjasama yang lebih harmonis dan kreatif.

Penyelesaian sengketa dengan ADR (*Alternative Dispute Resolution*) secara mediasi ditempuh untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa adalah hal terbaik dalam masyarakat. Berbagai model penyelesaian sengketa, baik secara formal maupun informal, dapat dijadikan acuan untuk menjawab sengketa yang mungkin timbul. Dengan berkembangnya waktu dan ilmu pengetahuan khususnya bidang ilmu hukum, penyelesaian sengketa dengan musyawarah semakin banyak dilakukan.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ialah Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016, strategi penyelesaian sengketa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut akan digunakan

sebagai cara penyelesaian, dan inti daripada penyelesaian sengketa melalui proses mediasi ini adalah suatu kesepakatan antara para pihak sehingga kesepakatan ini yang akan dituangkan ke dalam bentuk perjanjian tertulis.

Dalam hal keberhasilannya amat ditentukan oleh para pihak yang bersengketa yakni harus membuka diri untuk membicarakan bagaimana baiknya. Disamping itu, perlu adanya mediator untuk melakukan berbagai benar-benar harus cakap dan mampu serta memahami karakteristik masyarakat setempat berikut potensi sengketa yang terjadi.¹²

Kantor Pertanahan yang sejatinya mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria atau pertanahan, berwenang untuk menyelesaikan sengketa tanah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu penyelesaian melalui mediasi, dimana dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa penyelesaian kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

¹² Absori et al, "Model Penyelesaian Sengketa Lingkungan Melalui Lembaga Alternatif", *Mimbar Hukum*, Volume 20, Nomor 2, Juni 2008, hal.375

D. Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Sebutan “tanah” dalam bahasa ini dapat dipahami dalam berbagai arti, oleh karena itu penggunaan perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.

Menurut Boedi Harsono, tanah menurut hukum Indonesia (UUPA) hanya bagian terkecil dari kulit bumi. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan, untuk dimanfaatkan, diberikan dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna penggunaannya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja.¹³

Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali, pengertian ini sejalan dengan pengertian tanah dalam arti yuridis yaitu dalam Pasal 4 ayat (2) dinyatakan termasuk pula tubuh bumi yang ada dibawahnya air dan ruang angkasa ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah lain lebih tinggi.

Pengertian tanah lebih lanjut di atur pula dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Dengan demikian, maka tanah dalam

¹³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Perturan Hukum)*. Jakarta : Balai pustaka, 1990, hal.18

pengertian Hukum Pertanahan Nasional (HTN) di Indonesia yakni bagian integral dari kulit bumi termasuk segala apa yang ada di dalam dan di atas tanah yang bersangkutan.

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah, ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat di berikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik, ini dapat dilihat pada pasal 4 ayat 1 UU No.5 tahun 1960 yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan mempunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

3. Status Hak Atas Tanah

a. Hak Milik (HM)

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA berbunyi hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai orang atas tanah, dengan mengikat ketentuan dalam pasal 6 Ayat (2) hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹⁴

Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai Hak Eigendom. Dengan demikian, maka Hak Milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1) Turun- temurun

Artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya.

2) Terkuat

Artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-Hak atas tanah yang lain.

3) Terpenuh

Artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

4) Dapat beralih dan diperalihkan

5) Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan

6) Jangka waktu tidak terbatas.

¹⁴Ali Achmad Chomzha, *Hukum Pertanahan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta : Persatsi Pustaka, 2002, Hal. 5-6.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha menurut pasal 28 UUPA Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.

Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dan menurut pasal 29 UUPA, Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaan nya jangka waktu yang dimaksud dalam pasal 1 dan 2 pasal ini dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 25 tahun.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah salah satu hak atas tanah yg diatur dalam undang-undang pokok agrarian. Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 35 ayat (1) yang berbunyi : “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun” pernyataan pasal 35 ayat (1) tersebut

mengandung pengertian bahwa pemegang HGB bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan sehubungan dengan hal tersebut, pasal 34 UUPA menyatakan bahwa HGB dapat terjadi terhadap tanah negara yang dikarenakan penetapan pemerintah. Selain itu HGB dapat terjadi di atas sebidang tanah Hak Milik yang dikarenakan adanya perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang menimbulkan hak tersebut.

d. Hak Pakai

Pengertian yang diatur dalam ketentuan pasal 41 ayat (1) UUPA adalah Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan dengan jiwa dan ketentuan dan ketentuan undang undang ini. Hak pakai dapat diberikan :

- 1) Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu

- 2) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur – unsur pemerasan.

e. Hak sewa untuk bangunan

Hak sewa untuk bangunan menurut pasal 44 UUPA adalah seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

- 1) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu
- 2) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Perjanjian sewa atas tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerataan.

f. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan menurut pasal 46 UUPA adalah hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

g. Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan

Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan, menurut pasal 47 UUPA hak guna air adalah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu diatas tanah orang lain. Hak guna air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan peraturan pemerintah.

h. Hak guna ruang angkasa

Menurut pasal 49 UUPA adalah hak guna ruang angkasa member wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu. Hak guna ruang angkasa diatur dengan peraturan pemerintah.

4. Sifat Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah jika dilihat dari sifatnya dimuat dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru, macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa

untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
3. Hak atas tanah yang sifatnya sementara yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil) hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA tersebut bersifat *limitative*, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

E. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional

a. Pengertian Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional atau biasa disingkat dan disebut dengan BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden dan dipimpin oleh kepala, ini sesuai dengan Perpres No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Sedangkan pengertian dari Kantor pertanahan adalah suatu instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional di kabupaten atau kota yang bertanggungjawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah BPN Propinsi.

Badan Pertanahan Nasional terdiri dari :

- 1) Kepala;
- 2) Sekretariat Utama;
- 3) Deputy Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan;
- 4) Deputy Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
- 5) Deputy Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
- 6) Deputy Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat;
- 7) Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan;
- 8) Inspektorat Utama (Perpres No. 10 Tahun 2006)

Sesuai dengan pengertian dari Kantor Pertanahan sendiri dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 bahwa Kantor pertanahan merupakan instansi yang bernaung di bawah Badan Pertanahan Nasional, maka Kantor Pertanahan yang bertanggungjawab kepada Badan Pertanahan Kabupaten / kota yang bersangkutan. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang kepala.

b. Visi Misi dan Tugas Pokok Fungsi Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan dalam pembentukannya memiliki visi maupun misi yang diemban dalam pelaksanaan maupun penyelenggaraanya. Visi dari Kantor Pertanahan adalah menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia. Sedangkan Misi dalam pelaksanaan tugas oleh Kantor Pertanahan adalah :

- 1) Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber – sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
- 2) Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T);
- 3) Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan seluruh perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara dikemudian hari;
- 4) Berkelanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas – luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat;

- 5) Memperkuat lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud, BPN mempunyai tugas pokok, antara lain:

- a. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- b. Meningkatkan pelaksanaan dan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh.
- c. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah.
- d. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara sistematis.
- e. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Adapun fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) antara lain:

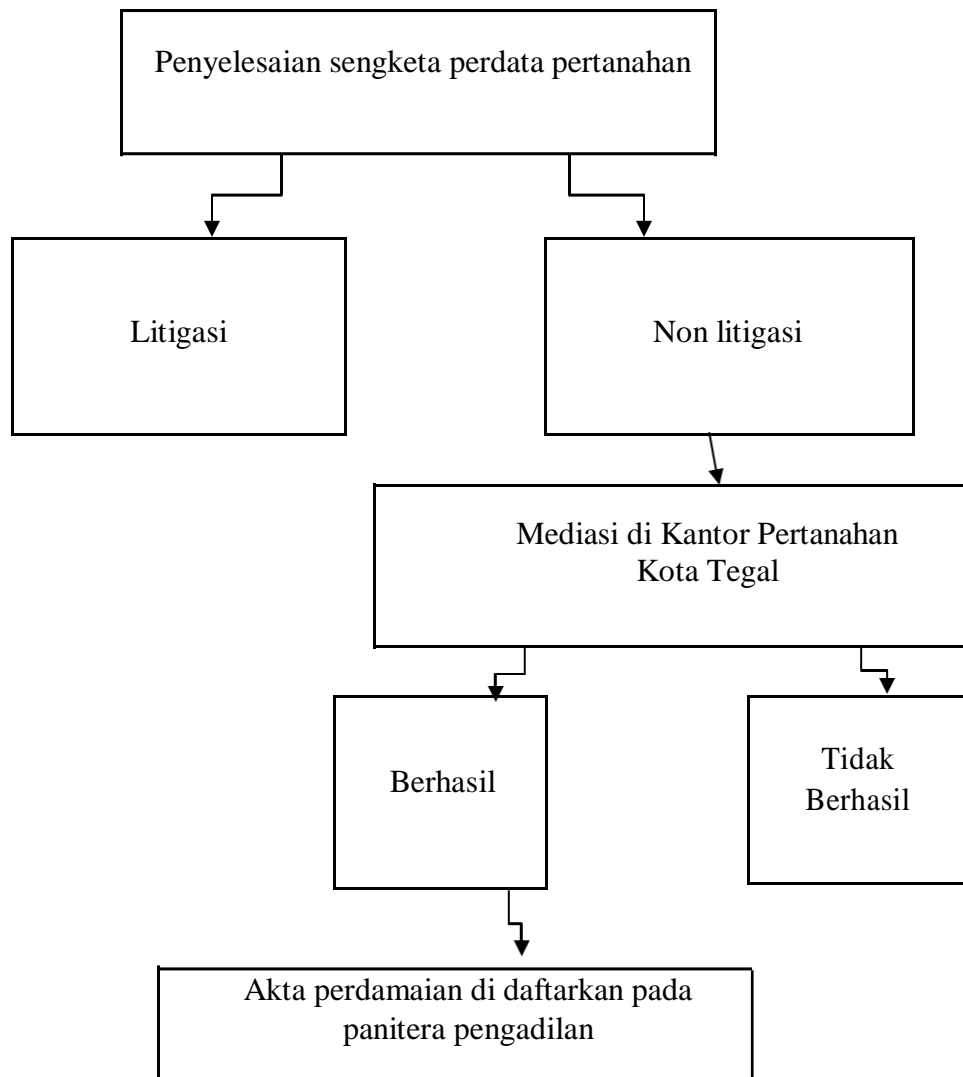
- a. Pengolahan data dan informasi di bidang pertanahan.

- b. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah serta penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan dibidang pertanahan.
- d. Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain dan melakukan pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- e. Pembinaan fungsional dan pembinaan lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan dan melakukan latihan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

c. Peran Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi

Penyelesaian sengketa pertanahan khususnya yang ditempuh melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan diselenggarakan dan dilaksanakan sebagai alternatif penyelesaian sengketa dalam hal persengketaan tanah. Proses penyelesaian tentu saja harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai acuan dasar hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang bagaimana proses mediasi di Kantor Pertanahan, maka akan dijelaskan melalui alur berikut ini :



Gambar 1. Alur Mediasi di Kantor Pertanahan

Berdasarkan skema di atas dapat di jelaskan bahwa :

Penyelesaian sengketa hak atas tanah dapat di selesaikan melalui jalur litigasi dan non litigasi. Penyelesaian sengketa yang berada di Kantor Pertanahan ialah penyelesaian sengketa non litigasi yaitu Mediasi.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

1. Luas dan Letak Wilayah

Kota Tegal Terletak diantara $109^{\circ}08'$ - $109^{\circ}10'$ Bujur Timur dan $6^{\circ}50'$ - $6^{\circ}53'$ Lintang Selatan, dengan wilayah seluas 39,68 Km² atau kurang lebih 3.968 Hektar. Kota Tegal berada di Wilayah pantai utara, dari peta orientasi Provinsi Jawa Tengah berada di Wilayah Barat, dengan bentang terjauh utara ke Selatan 6,7 Km dan Barat ke Timur 9,7 Km.

Dilihat dari Letak Geografis, Posisi Kota Tegal sangat strategis sebagai Penghubung jalur perekonomian lintas nasional dan regional di wilayah Pantai Utara Jawa (Pantura) yaitu dari barat ke timur (Jakarta-Tegal-Semarang-Surabaya) dengan wilayah tengah dan selatan Pulau jawa (Jakarta-Tegal-PurwokertoYogyakarta-Surabaya) dan sebaliknya. Luas Wilayah Kota Tegal, relatif kecil yaitu hanya 0,11 % dari luas Provinsi Jawa Tengah.

2. Administrasi

Secara Administrasi Wilayah Kota Tegal terbagi dalam 4 Kecamatan dan 27 Kelurahan, dengan batas administratif sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Laut Jawa.
- Sebelah Timur dan Selatan berbatasan dengan Kabupaten Tegal

- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Brebes

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1986 tentang perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Tegal dan Kabupaten Daerah Tingkat II Tegal, Luas Wilayah Kota Tegal adalah 38,50 Km² atau 3.850 Hektar. Namun demikian secara Defacto luas wilayah Kota Tegal mengalami perubahan sejak tanggal 23 Maret 2007 dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2007 tentang Perubahan Batas Wilayah Kota Tegal dengan Kabupaten Brebes Provinsi Jawa Tengah di Muara Sungai Kaligangsa, sehingga luas wilayah Kota Tegal menjadi 39,68 Km² atau 3.968 Hektar.

3. Kantor Pertanahan Kota Tegal

Kantor Pertanahan Kota Tegal terletak di Jalan Hangtuah No. 13 Kelurahan Tegalsari Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal, Telepon (0283) 351042, 343428 Email : kot-Tegal@bpn.go.id. Kantor Pertanahan Kota Tegal terdiri atas:

- a. Subbagian Tata Usaha;
- b. Seksi Infrastruktur Pertanahan;
- c. Seksi Hubungan Hukum Pertanahan;
- d. Seksi Penataan Pertanahan;
- e. Seksi Pengadaan Tanah; dan
- f. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016

Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan pada Pasal 25 mengenai Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan penanganan sengketa dan konflik pertanahan, penanganan perkara pertanahan, serta pengendalian pertanahan.

Pasal 26 dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan menyelenggarakan fungsi :

- a. Pelaksanaan pencegahan, penanganan, dan penyelesaian sengketa/konflik pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah;
- b. Pelaksanaan penanganan dan penyelesaian perkara pertanahan, analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian;
- c. Pelaksanaan pengendalian dan pemantauan pemanfaatan pertanahan;
- d. Pelaksanaan penelitian data dan penyiapan usulan serta rekomendasi penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar; dan
- e. Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan kegiatan di bidang penanganan masalah dan pengendalian pertanahan.

Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan terdiri atas :

a. Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan

Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pencegahan, penanganan, dan penyelesaian sengketa/konflik pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah, serta evaluasi dan pelaporan.

b. Seksi Penanganan Perkara Pertanahan

Seksi Penanganan Perkara Pertanahan mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan penanganan dan penyelesaian perkara pertanahan, analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian, serta evaluasi dan pelaporan.

c. Seksi Pengendalian Pertanahan

Seksi Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pengendalian dan pemantauan pemanfaatan pertanahan, pelaksanaan penelitian data dan penyiapan usulan serta rekomendasi penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, serta evaluasi dan pelaporan.

4. Wawancara Hasil Penelitian

Dari penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Tegal dan wawancara yang dilakukan pada tanggal 05 Mei 2020 dengan Bapak Puji Gunawan, S.H selaku Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Konflik Perkara Pertanahan, didapat keterangan dan data yang bahwasanya dari setiap sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang masuk dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Tegal diselesaikan menurut kewenangan Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam menangani dan menyelesaikan suatu sengketa pertanahan di Kota Tegal yang mencakup kecamatan-kecamatan di dalamnya.

Berikut penulis sajikan data penyelesaian sengketa oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal, dengan mediasi yang dilakukan atas pengaduan yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal.

Tabel Data Penyelesaian Sengketa Oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal

Tahun 2018 s/d 2019

NO	KELURAHAN	PENGADUAN	MEDIASI
1	Muarareja	-	-
2	Tegalsari	-	-
3	Kraton	2	2
4	Pekauman	1	1
5	Kemandungan	-	-
6	Debong Lor	-	-
7	Pesurungan Kidul	-	-
8	Randugunting	-	-
9	Debong Tengah	-	-
10	Debong Kidul	-	-
11	Debong Kulon	-	-
12	Bandung	-	-
13	Keturen	-	-
14	Tunon	-	-

15	Kalinyamat Wetan	-	-
16	Kalinyamat Kulon	1	1
17	Sumurpanggang	-	-
18	Cabawan	-	-
19	Margadana	3	3
20	Pesurungan Lor	-	-
21	Kaligangsa	-	-
22	Krandon	-	-
23	Slerok	1	1
24	Mintaragen	1	1
25	Mangkukusuman	-	-
26	Kejambon	1	1
27	Panggung	2	2

Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Tegal. Pengaduan masalah pertanahan 2018 s/d 2019 Kantor Pertanahan Kota Tegal.

Gambar 2. Data Penyelesaian Sengketa

Data di atas menunjukkan banyaknya pengaduan atas permasalahan pertanahan masyarakat di Kota Tegal. Dari jumlah pengaduan dan yang diselesaikan melalui mediasi oleh bagian mediasi Kantor Pertanahan Kota Tegal, secara keseluruhan dapat tercapai kesepakatan dan dapat diselesaikan secara keseluruhan oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal oleh Sub Seksi Penanganan Sengketa Konflik Perkara Pertanahan.

Salah satunya pengaduan dan permasalahan pertanahan yang terjadi di Kelurahan Slerok, pokok permasalahannya yaitu sengketa tanah Hak Milik Nomor 03478 masalah kepemilikan tanah waris yang dikuasai satu orang ahli waris, dapat diuraikan permasalahannya dari proses mediasi dan keterangan – keterangan dari para pihak yaitu :

1. Bahwa di Kel. Slerok, Kec. Tegal Timur, Kota Tegal hidup pasangan suami istri bernama Ibu Suminah dan Bapak Saga yang selama hidupnya mempunyai empat orang anak, masing-masing bernama

- Sukardi, Suradi, Romlah, dan Rokhani. Diketahui Romlah mempunyai anak bernama Idah Rojatin, sedangkan Rokhani mempunyai anak bernama Neneng Suryani dan Heri;
2. Bahwa semasa hidupnya Bapak Saga memiliki harta berupa sebidang tanah yang selanjutnya diketahui telah bersertifikat Hak Milik Nomor : 03478 seluas kurang lebih 120 m² atas nama Neneng Suryani, terletak di Kelurahan Slerok, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal yang diperoleh berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 9 Juli 2009 nomor : 26/TT/SLK/VIII/2009, dibuat oleh Drs. Suropto/PPAT untuk wilayah Kecamatan Tegal Timur;
 3. Bahwa tanah tersebut berasal dari tanah C.1836 P.12 D.I tercatat dalam register Kelurahan Slerok.
 4. Bahwa tanah tersebut telah dijual oleh ahli waris yang lain kepada Sdr. Triyati;
 5. Bahwa ahli waris saga yang lain tidak pernah merasa menandatangani Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 9 Juli 2009 nomor : 26/TT/SLK/VIII/2009;
 6. Atas hal tersebut, pengadu mengajukan permohonan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Tegal.

Hal-hal yang disepakati oleh para pihak dalam proses mediasi yang dituangkan dalam Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Nomor : 07/BA/Med/PMPP/VII/2018 yaitu antara lain :

- a. Tidak Tercapainya kesepakatan dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa Mediasi ke-I, telah dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 11 Mei 2018 dengan dihadiri oleh Idah Rojatin, Sukardi, Suradi, Triyati, Yudi, Neneng Suryani, Heri Sarochni, dan Bunawar;
- 2) Bahwa berdasarkan hasil mediasi ke-I, pihak Ibu Triyati selaku pembeli tanah tersebut meminta kepada pihak Neneng Suryani untuk melunasi biaya pembelian tanah SHM nomor 03478/Slerok yang ia beli dari pihak Suradi, dkk lantaran tidak mengetahui bahwa tanah tersebut telah bersertifikat atas nama Neneng Suryani;
- 3) Bahwa berdasarkan hasil mediasi ke-I, pihak Neneng Suryani bersedia untuk membayar biaya tanah SHM nomor 03478/Slerok atas nama Neneg Suryani kepada Ibu Triyati apabila neneknya telah meninggal dunia;
- 4) Bahwa berdasarkan hasil mediasi ke-I, Kantor Pertanahan Kota Tegal berharap bahwa dalam waktu satu minggu kepada pihak Neneg Suryani untuk melunasi pengembalian biaya pembelian tanah SHM nomor 03478/Slerok terhitung sejak dilaksanakannya mediasi pertama;
- 5) Bahwa berdasarkan hasil mediasi ke-I akan dilakukan mediasi kembali pada tanggal 18 Mei 2018 untuk memfasilitasi dan menjadi saksi dalam melakukan transaksi jual beli tanah SHM

nomor 03478/Slerok oleh Ibu Neneng Suryani kepada Ibu Triyati sesuai batas waktu yang telah disepakati;

- 6) Bahwa Mediasi ke-II telah dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 18 Mei 2018 dengan dihadiri oleh Idah Rojatin, Sukardi, Suradi, Triyati, Neneng Suryani, dan Bunawar;
- 7) Bahwa pada Mediasi ke-II, pihak Neneng Suryani mengaku belum bisa melunasi biaya pembelian tanah SHM nomor 03478/Slerok dikarenakan belum terkumpulnya dana yang cukup;
- 8) Bahwa pada Mediasi ke-II, Ibu Triyati bersedia memberikan perpanjangan waktu kepada Neneng Suryani untuk melunasi biaya pembelian tanah SHM nomor 03478/Slerok selama satu bulan sejak diadakannya mediasi ke-2;
- 9) Bahwa pada Mediasi ke-II, akan diadakan mediasi kembali pada tanggal 13 Juli 2018 di Kantor Pertanahan Kota Tegal.
- 10) Bahwa telah dilaksanakan mediasi ketiga dengan hasil sebagai berikut:
 - a. Bahwa Ibu Ida Rojatin, dkk bersedia menyerahkan uang sejumlah Rp. 11.500.000 (Sebelas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada Ibu triyati pada tanggal 16 Juli 2018;
 - b. Bahwa Ibu Neneng bersedia untuk membayar uang senilai Rp. 61.000.000,- (Enam Puluh Satu Juta Rupiah) kepada Ibu Triyati dengan rincian sebagai berikut:

1. Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dibayarkan pada hari Senin, 16 Juli 2018;
 2. Rp. 53.500.000,- (Lima Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) kepada Ibu Triyati paling lambat tanggal 13 November 2018.
- c. Bahwa apabila Ibu Neneng Sudah membayarkan kewajiban kepada Ibu Triyati, maka Ida Rojatin,dkk (ahli waris Bu Suminah) dan Ibu Triyati tidak akan menuntut tanah dan bangunan SHM No. 03478/Slerok
- b. Saran kepada para pihak : Dipersilahkan menempuh penyelesaian jalur lain.

Dalam menentukan kesepakatannya melalui mediasi karena para pihak diberi kebebasan untuk memilih opsi-opsi untuk dapat menyelesaikan sengketa namun kesepakatannya tidak boleh melanggar norma dan hukum yang berlaku. Hasil dari mediasi atas sengketa tanah Hak Milik Nomor 03478 Kelurahan Slerok, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal berdasar Berita Acara Pelaksanaan Mediasi tanggal 13 Juli 2018 Nomor : 07 / BA / Med / PMPP / VII / 2018 yang difasilitasi Kantor Pertanahan Kota Tegal dilaksanakan oleh para pihak yang bersengketa sebagai penyelesaian sengketa dengan menuangkan kesepakatan-kesepakatan dalam suatu perjanjian yang dapat mengikat kedua belah pihak. Yaitu dituangkan atau diformat dalam Surat Perjanjian Perdamaian Nomor : / PMPP / VII / 2018 yang isinya adalah

pasal-pasal tentang kesepakatan-kesepakatan penyelesaian sengketa kedua belah pihak yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan juga oleh tim Penyelesaian Sengketa Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah sebagai mediator.

B. PEMBAHASAN

1. Peran Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam Pelaksanaan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016

Kantor Pertanahan Kota Tegal merupakan lembaga pemerintahan yang berwenang dibidang pertanahan yang bertugas melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan di Kota Tegal. Penyelesaian sengketa pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kota Tegal sebagai perpanjangan tangan dari tugas dan fungsi kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Bersangkutan dengan pengaduan masalah pertanahan yang diterima, penyelesaian sengketa tanah sendiri menyangkut penanganan masalah pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal sendiri maupun penanganan tindak lanjut untuk penyelesaian masalah oleh lembaga lain. Atas dasar pengaduan terhadap masalah pertanahan yang diajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Tegal kemudian pengkajian terhadap

permasalahan bersangkutan oleh Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan.

Kantor Pertanahan Kota Tegal memiliki kewenangan untuk menyelesaikan masalah sengketa pertanahan yang diterima dan didaftarkan. Penanganan maupun penyelesaian sengketa pertanahan selain dapat diselesaikan melalui jalur litigasi secara peradilan, dapat juga ditangani oleh Kantor Pertanahan dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Adapun dasar hukum kewenangan Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam penyelenggaraan tugasnya sebagai lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melayani masyarakat untuk menciptakan suatu pemerintahan yang baik dan untuk mewujudkan keadilan serta kesejahteraan masyarakat banyak khususnya dibidang pertanahan adalah:

1. Undang – Undang Pokok Agraria atau Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
2. Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
4. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Uraian Tugas Sub Bagian dan Seksi Pada Kantor Wilayah BPN dan Propinsi dan Uraian Tugas Sub Bagian Seksi dan

Urusan serta SubSeksi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Madya

5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tanggal 29 Januari 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.
6. Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
7. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tentang Mediasi.
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja BadanPertanahan Nasional
9. Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan
10. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

Ada beberapa kasus yang ditangani dan diselesaikan melalui jalur mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal. Salah satunya adalah kasus yang terjadi di Kelurahan Slerok. Kasus yang terjadi ini diselesaikan melalui jalur mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal adalah kasus yang dialami oleh Sdr. Suradi, dkk atas sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor 03478 seluas 120 M2 terletak di Kelurahan Slerok.

Berawal dari surat permohonan mediasi oleh Sdr. Suradi, dkk tanggal 11 April 2018 tentang adanya keberatan atas penguasaan dan pemilikan tanah Hak Milik Nomor 03478 yang terletak di Kelurahan Slerok, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal tersebut atas nama Neneng Suryani yang diperoleh berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 9 Juli 2009 Nomor 26/TT/SLK/VIII/2009, dibuat oleh Drs. Suripto/PPAT untuk wilayah Kecamatan Tegal Timur yang diklaim sebagai tanah warisan yang belum terbagi.

Maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Tegal membuat keputusan tentang pembentukan tim penanganan dan penyelesaian sengketa penguasaan dan pemilikan tanah. Tim tersebut bertugas untuk :

1. Melakukan penelitian pada warkah Hak Milik Nomor 03478 dan peninjauan lapangan.
2. Merumuskan penyelesaian sengketa masalah.
3. Melakukan koordinasi dengan seksi dan instansi terkait lainnya.
4. Membuat laporan mengenai pelaksanaan tugasnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tegal.
5. Menyerahkan semua berkas penanganan dan penyelesaian permasalahan sengketa, konflik dan perkara pertanahan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tegal. Termasuk sebagai persiapan dalam penanganan masalah dari pengaduan pihak pengadu, kemudian masalah tersebut ditelaah agar Kantor Pertanahan dapat mengetahui dengan jelas pokok masalah dan duduk perkara sengketa

tersebut serta menguasai substansi masalahnya, apakah masalah dapat diselesaikan melalui mediasi.

Sengketa permasalahan penguasaan dan kepemilikan tanah ini diselesaikan melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal. Sebelumnya dari pihak tim menguasai untuk dapat mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa dalam perkara ini. Rapat koordinasi yang dilakukan menghasilkan kesimpulan bahwa Hak Milik Nomor 03478 adalah merupakan tanah warisan yang belum dibagi dan memutuskan untuk mempertemukan kedua belah pihak untuk menyelesaikan masalah secara musyawarah mufakat melalui proses mediasi.

Terakhir adalah menentukan waktu dan tempat mediasi serta menyampaikan undangan kepada pihak yang bersangkutan dan instansi terkait (bila diperlukan) untuk mengadakan musyawarah mufakat penyelesaian sengketa. Rapat atau proses mediasi dapat dilaksanakan di Kantor Pertanahan maupun di luar, seperti halnya dalam proses mediasi kasus sengketa penguasaan dan kepemilikan tanah Hak Milik 03478 tersebut. Bapak Puji Gunawan, S.H., selaku Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik Perkara Pertanahan bersama tim mengadakan rapat mediasi di Aula Kantor Pertanahan Kota Tegal bersama para pihak sebagai mediator. Rapat atau proses mediasi ini berlangsung tanggal 11 Mei 2018 dengan Surat Undangan tanggal 02 Mei 2018 Nomor : 513/13.33.76.600/V/2018.

Dalam proses mediasi yang berlangsung, setelah diklarifikasi mengenai permasalahan yang ada serta menyamakan pemahaman ditetapkan agenda permusyawarahannya. Disini mediator menyusun acara atau agenda diskusi permasalahan yang mencakup alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang perlu memperoleh persetujuan para pihak.

Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau secara litigasi, dalam sistem hukum nasional dikenal pula penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar pengadilan atau non-litigasi sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Begitu pula dalam persengketaan tanah juga dikenal penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan yaitu dengan mediasi.

Penyelesaian sengketa pertanahan yang ditempuh dengan jalur mediasi diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan dilaksanakan oleh Seksi Penyelesaian Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Dalam sengketa pertanahan tidak semua dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi karena dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak yang dapat diselesaikan dengan bantuan lembaga mediasi. Sehingga, kesepakatan yang dicapai dalam rangka penyelesaian

sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan yang dimaksudkan agar putusan mediasi tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan.

Dalam suatu penanganan dan penyelesaian sengketa tanah yang diselesaikan melalui mediasi yang disediakan oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal melalui mekanisme dan proses-proses yang dilaksanakan oleh Pejabat atau pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas atau surat perintah dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pelaksanaan mediasi penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal dilaksanakan berdasarkan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu Penyelesaian Sengketa dan Konflik Yang Bukan Merupakan Kewenangan Kementerian :

Pasal 37

- 1) Penyelesaian Sengketa atau Konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (5) dapat dilakukan melalui Mediasi
- 2) Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 38

- 1) Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.
- 2) Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari.
- 3) Mediasi bertujuan untuk:
 - a. menjamin transparansi dan ketajaman analisis;
 - b. pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif;
 - c. meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik;
 - d. menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan; dan
 - e. memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.

Pasal 39

- 1) Peserta Mediasi terdiri dari:
 - a. Tim Pengolah;
 - b. Pejabat Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan;
 - c. Mediator dari Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan;
 - d. Para pihak dan/atau pihak lain yang terkait; dan/atau

- e. Pakar dan/atau ahli yang terkait dengan Sengketa dan Konflik, Instansi terkait, dan unsur masyarakat, tokoh masyarakat/adat/agama, atau pemerhati/pegiat agrarian dan penataan ruang, serta unsur-unsur lain, apabila diperlukan.
- 2) Peserta Mediasi harus mendapat penugasan dari Kementerian, kecuali para pihak.
- 3) Dalam hal Mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditunda agar semua pihak yang berselisih dapat hadir.
- 4) Apabila setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut pihak yang berselisih tidak hadir dalam Mediasi, maka Mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan Sengketa atau Konflik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 40

- 1) Pelaksanaan Mediasi dicatat dalam notulensi dan hasil pelaksanaan Mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi.
- 2) Berita Acara Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 - a. pokok masalah;
 - b. kronologi;
 - c. uraian masalah; dan
 - d. hasil Mediasi;
- 3) Notulen Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Mediator dan notulis.

- 4) Berita Acara Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Pejabat Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan, Mediator dan para pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b, huruf c dan huruf dserta perwakilan dari peserta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf e.
- 5) Notulen mediasi dan Berita Acara Mediasi merupakan dokumen yang harus dilampirkan dalam Berkas Penanganan Sengketa dan Konflik, dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XVIII dan Lampiran XIX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- 6) Berita Acara Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan kepada para pihak.
- 7) Dalam hal salah satu pihak tidak bersedia menandatangani Berita Acara Mediasi, ketidak sediaan tersebut dicatat dalam Berita Acara Mediasi.

Pasal 41

- 1) Dalam hal Mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak.
- 2) Perjanjian Perdamaian didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat.

- 3) Perjanjian Perdamaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini

Pasal 42

- 1) Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu sebagaimana dimaksud Pasal 38 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengaduan bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan.
- 2) Surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XXI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Berdasarkan dengan mekanisme di atas, Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam menangani konflik atau sengketa pertanahan melalui alternatif mediasi di Kota Tegal diselenggarakan sesuai dengan mekanisme pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewenangan penyelesaian masalah dengan cara mediasi itu dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga

dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum. Keputusan sebagai hasil dari penyelesaian sengketa pun bersifat mengikat dan final bagi para pihak yang bersangkutan. Namun perlu diingat bahwa tidak semua sengketa dapat diselesaikan melalui lembaga penyelesaian sengketa alternatif atau mediasi.

Maka dengan ini dapat dikatakan bahwa tidak semua putusan mediasi dapat dilaksanakan Kantor Pertanahan Kota Tegal, hanya putusan-putusan yang telah memperoleh dan mempertimbangkan aspek-aspek yuridis, fisik, dan administrasi yang dapat dilaksanakan.

2. Faktor-Faktor Yang Menjadi Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia sehingga diatas tanah manusia melakukan banyak aktivitas sehari-harinya. Kebutuhan tanah ini juga sangat diperlukan untuk menunjang kemakmuran masyarakat, sehingga karena sangat diperlukannya tanah ini tidak jarang juga terjadi sengketa tanah. Sengketa tanah ini juga dapat terjadi karena adanya faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa tersebut. Secara umum, sengketa tanah timbul antara lain akibat faktor - faktor berikut: ¹

1. Administrasi pertanahan masa lalu yang kurang tertib. Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting bagi upaya mewujudkan jaminan kepastian hukum. Penguasaan dan kepemilikan tanah pada masa lalu terutama terhadap tanah milik

¹ Elsa Syarieff, Buku Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Kasus Pertanahan, Jakarta, 2014, hlm 24.

adat, seringkali tidak didukung oleh bukti – bukti administrasi yang tertib dan lengkap.

2. Pengaturan perundang - undangan yang saling tumpang tindih. Kurang terpadunya peraturan perundang - undangan dibidang sumber daya agraria dan sumber daya alam dengan peraturan dibidang pertanahan, bahkan dalam beberapa hal terlihat bertentangan, sering menimbulkan konflik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
3. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten. Akibat tidak sinkronnya pengaturan tersebut timbul konflik kewenangan maupun konflik kepentingan, sehingga seringkali hukum pertanahan kurang dapat diterapkan secara konsisten dan ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya.
4. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen merupakan bagian penting upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum khususnya untuk menghindari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan dan sebagainya.
5. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidak seimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis.

6. Legalitas kepemilikan tanah yang semata - mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya secara legal, boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani / pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Didalam literatur menyebutkan secara umum sengketa tanah ini timbul akibat faktor - faktor sebagai berikut :

1. Peraturan yang belum lengkap
2. Ketidak sesuaian peraturan
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap
5. Data tanah yang keliru
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah
7. Transaksi tanah yang keliru
8. Ulah pemohon hak atau
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Faktor - faktor tersebutlah yang membuat timbulnya persengketaan tanah. Persengketaan tanah ini terus bertambah seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah. Persengketaan tanah tidak

jarang menimbulkan suatu konflik yang terkadang mengarah kearah kekerasan sehingga diperlukan cara – cara khusus untuk menghadapinya.

Menurut Kepala BPN Pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah :

1. Persoalan administrasi sertipikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertipikat masing-masing.
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.
3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertipikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (de jure), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin

sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera di carikan solusinya.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peran Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Di Kota Tegal.

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN yang berperan sebagai mediator didalam penyelesaian sengketa pertanahan, karena pertanahan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi.

Oleh karena itu kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan. Penyelesaian sengketa tanah mencakup baik penanganan masalah pertanahan oleh Kantor Pertanahan sendiri maupun penanganan tindak lanjut penyelesaian masalah oleh lembaga lain.

Terkait dengan masalah pertanahan yang diajukan, BPN mempunyai kewenangan atas prakarsanya sendiri untuk menyelesaikan permasalahan yang dimaksud. Dasar hukum Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah yang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional telah tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2. Faktor-Faktor Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah

Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, antara lain : Administrasi pertanahan masa lalu yang kurang tertib, Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, Legalitas kepemilikan tanah yang semata - mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.

B. Saran

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dikantor pertanahan menurut penulis merupakan penyelesaian yang baik, namun masih ada beberapa masukan, antara lain sebagai berikut :

- 1) Kepada masyarakat yang mempunyai permasalahan mengenai tanah lebih baik diselesaikan lewat mediasi di Kantor Pertanahan tidak langsung menggunakan jalur pengadilan, karena besar kemungkinan penyelesaian melalui pengadilan merugikan salah satu pihak,
- 2) Sebagai seorang mediator, BPN tentunya mempunyai peran yang penting dalam memaksimalkan lembaga mediasi sebagai tempat penyelesaian sengketa. Bertindak sebagai seorang Mediator atau

penengah dalam penyelesaian masalah hendaknya dapat berperan dengan baik dan tidak memihak salah satu pihak.

- 3) Kantor Pertanahan sebagai lembaga mediasi/mediator dapat memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat agar faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa tanah dapat diminimalisir.

DAFTAR PUSTAKA

- Angger Sigit dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengket*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015.
- Chomzha, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta: Persatsi Pustaka, 2002.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Perturan Hukum)*, Jakarta: Balai Pustaka, 1990.
- Harun, Badriyah, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2013.
- Harahap, M. Yahya, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997
- Jamilah, Fitroin, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Yogyakarta: Pustaka Yustisa, 2014.
- Margono, Sujud, *Pengertian Mediasi*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2010.
- Muhamad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. CitraAditya Bakti, 2004
- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 1991.
- Soehadi, R, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria*, Surabaya: Penerbit Usaha Nasional.
- Sumardjono, Maria S, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001.
- Sumardjono, Maria S, *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, September 2008.
- Sumartono, Gatot, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2006.
- Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Penerbit Kepustakaan Populer Gramedia, 2012.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta : Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1998.

Absori dkk, *Model Penyelesaian Sengketa Lingkungan Melalui Lembaga Alternatif Mimbar Hukum*, Volume 20, Nomor 2, Juni 2008.

Jurnal :

Rayi Ady Wibowo, *Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar*, Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2010.

Muh Diswan R, *Fungsi Dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Menurut Hukum Dan Perundang-Undangan Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Takalar*, Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin, Makassar, 2013.

Tommy Is Yudistiro, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional*, Bagian Hukum Keperdataan, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2019.

Peraturan Perundang-Undangan :

Republik Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*, Pasal 33 Ayat 3.

Republik Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960*.

Republik Indonesia *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*.

Republik Indonesia. *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional*.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Website :

<https://www.atrbpn.go.id>